

河津市人民政府办公室文件

河政办发〔2022〕39号

河津市人民政府办公室

关于印发《河津市物业管理实施办法》的通知

各乡（镇）人民政府、街道办事处，河津经济技术开发区管委会，市直各有关单位：

《河津市物业管理实施办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

河津市人民政府办公室

2022年11月22日

（此件公开发布）

河津市物业管理实施办法

第一条 为进一步规范全市物业管理活动，维护业主、物业使用人和物业服务企业的合法权益，提升物业服务水平，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《山西省物业管理条例》等有关法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

本办法所称物业是指已建成验收投入使用的各类建筑物及其相配套的公共设施和 Related 场地。

第三条 本市行政区域内的物业管理活动适用本办法。

本办法所称业主是指房屋所有权人。

本办法所称物业使用人，是指物业的承租人或者实际合法使用物业的人。

本办法所称物业服务企业是指依法设立、具有独立法人资格，从事物业管理活动的企业。

第四条 政府提倡业主通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择物业服务企业。

第五条 市住建局负责本行政区域内物业服务企业管理活动的监督管理工作；负责物业管理区域内供气、集中供热、生活污水处理、生活垃圾处理、城市节水、排水等方面的监督管理；负责物业管理区域内人防工程及设施维护管理的监督管理。

街道办、社区居委会负责本辖区内业主大会成立和业主委员会换届等项工作的组织、指导；监督业主大会和业主委员会依法履行职责；推进物业服务企业基层党建工作；调解业主、业主委员会、物业服务企业之间的物业管理纠纷；协调物业管理与社区管理、社区服务的关系；对没有成立业主大会的，代行业委会的职责；督促本辖区内没有实施物业管理的区域积极创造条件，实施物业管理。

发改局负责住宅小区前期物业服务 and 保障性住宅小区物业服务费的制定调整。加强对物业服务企业的收费项目、收费标准的管理和监督。

市场监督管理局负责对物业管理区域内的特种设备安全、食品安全工作，依法查处物业服务方面乱收费的行为。

自然资源局负责住宅小区内建设工程规划批后监管；负责出具新建小区配套物业管理用房的标准和面积要求；负责批后监管期间，私搭乱建、改变规划等违反《城乡规划法》的行为。

生态环境局负责依法查处噪声扰民、餐饮废气等影响物业管理区域内环境的行为，处理因噪声、废气等问题引起的投诉、纠

纷。

公安局负责指导物业管理区域内治安防范工作，依法查处住宅小区内影响公共安全、公共秩序的违法违规行爲；指导住宅小区监控安防系统建设工作，对住宅小区内流动人口、重点人员房屋租赁等工作进行监督管理。

卫健局负责指导物业管理区域内的疫情防控工作；负责对物业管理区域内的居民基本医疗工作的指导和监督；对生活饮用水供水单位进行卫生监督执法检查和水质抽检工作。

应急管理局负责对本行政区域内的消防工作实施监督管理。

消防大队负责物业管理区域内突发应急事件的应急救援。负责对物业小区内履行法定消防安全职责情况进行监督抽查；负责对物业小区内举报投诉的消防安全违法行为进行核查。

司法局负责指导社区建立完善物业管理纠纷调解机制，设立调解机构，充分发挥物业管理纠纷调解委员会的作用；负责物业管理相关政策法规的审核及备案工作。

国网河津供电公司、市供水公司、市供热中心、天然气公司负责各自产权范围以内的设施维护保养及更新改造，及时发布因故障或者其他原因停水、停电、停气、停暖通知，严格履行维修时间承诺制。及时处理物业小区内业主对于水、暖、电、气问题的投诉。

第六条 物业服务区域的划分，应当以建设用地规划许可证

确定的红线图范围为基础，并考虑建筑物规模、共用设施设备、社区建设等因素。有以下情形之一的，可以将其确定为一个物业管理区域：

（一）属于独立封闭式小区的；

（二）处于同一街区或者位置相邻的；

（三）配套设施设备可以共享的；

（四）商贸、办公、医院、学校、工厂、仓储等非住宅物业及单幢商住楼宇具有独立共用设施设备，并能够封闭管理的；

（五）其他可以整合成一个物业管理区域的。

物业管理区域由各街道办根据上述原则划定。

第七条 物业小区均应成立业主大会或选举产生业主委员会，业主大会或业主委员会根据相关规定，选聘具有相应服务能力的物业服务企业对该小区实施物业管理，并对物业服务企业活动进行监督和管理。一个物业管理区域成立一个业主大会。

第八条 业主人数在 50 人以上（含本数）100 人以下的，由全体业主组成业主大会。

业主人数少于 50 人，且经全体业主一致同意，决定不成立业主大会的，由业主共同履行业主大会职责。

业主人数在 100 人以上（含本数）的，可按幢、单元、楼层等为单位推举业主代表参加业主大会，业主代表一般不得少于 30 人。

第九条 业主大会成立后，按照国务院《物业管理条例》、《山西省物业管理条例》相关规定，认真履行职责，制定和修改业主大会议事规则、管理规约、选举业主委员会或者更换业主委员会成员、选聘和解聘物业服务企业、申请和使用专项维修资金、决定其它重大事项。

第十条 建设单位应当通过招投标方式选聘物业服务企业，未经市住建局备案的物业服务企业不得参加竞标。投标人少于三个或者物业管理区域的建筑面积少于3万平方米的，经市住建局同意，可以采用协议方式选聘具有相应服务能力的物业服务企业。

第十一条 建设单位应当在销售商品房之前，制定临时管理规约，对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，住宅专项维修资金的交存，违反临时管理规约应当承担的责任等事项依法做出具体的约定。

建设单位制定的临时管理规约，不得侵害买受人的合法权益。

第十二条 建设单位应当在销售商品房前将临时管理规约向买受人明示，并予以说明。

买受人在与建设单位签订商品房买卖合同时，应当对遵守临时管理规约予以书面承诺。

第十三条 建设单位与买受人签订的买卖合同应当包含前期

物业服务合同约定的内容。同时，应当约定其所交付物业的共用部位、公用设施设备的配置和建设标准。

第十四条 前期物业服务合同可以约定期限，但期限未满、业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。

第十五条 业主依法享有的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权，建设单位不得擅自处分。

第十六条 物业服务企业接管物业时，应当对物业的共用部位、共用设施设备及相关场地进行现场检查和验收，做相应记录。现场查验中，物业服务企业应当将物业共用部位、共用设施设备的数量和质量不符合约定或者规定的情形，书面通知建设单位，建设单位应当及时解决并组织物业服务企业复验。

第十七条 现场查验十日前，建设单位应当向物业服务企业移交下列资料：

（一）竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图、配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

（二）共用设施设备清单及其安装、使用和维护保养等技术资料；

（三）供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等准许使用文件；

（四）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

(五) 承接查验所必需的其他资料。

未能全部移交前款所列资料的，建设单位应当列出未移交资料的详细清单并书面承诺补交的具体时限。

第十八条 规划、设计新建住宅小区时，应当按照不低于开发建设房屋总建筑面积的 3 %— 5 % 的比例配建物业管理用房，但最低不能低于 50 平方米。

物业管理用房依法属于全体业主共同所有，未经业主大会同意，物业服务企业不得擅自改变物业管理用房的用途。

第十九条 建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任。

第二十条 物业服务企业要按照《物业管理条例》、《山西省物业管理条例》的规定和物业服务合同的约定，对物业实行科学化、规范化、专业化的管理。

物业服务企业未能履行物业服务合同，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。

第二十一条 物业服务企业应当结合物业服务区域实际，制定详细的管理办法，建立住户信息台账，随时掌握住户动态，对采集的信息有保密义务。

第二十二条 物业服务企业严格按照收费标准收取物业服务费，不得擅自扩大收费范围或提高收费标准。物业服务费用收支情况应当定期公示，接受业主的监督。

第二十三条 纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售，或者因建设单位原因未按时交付买受人的物业，物业服务费用由开发建设单位全额交纳。

第二十四条 物业服务费主要用于以下事项：

- （一）人员的工资、社会保险费和按规定提取的福利费用；
- （二）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；
- （三）物业管理区域清洁卫生费用；
- （四）物业管理区域绿化养护费用；
- （五）物业管理区域秩序维护费用；
- （六）办公费用；
- （七）物业服务企业固定资产折旧；
- （八）物业服务合同约定的其他事项。

第二十五条 物业管理区域内，供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位应当向最终用户收取有关费用。

物业服务企业受上述有关单位委托代收收费用的，应当签订合同，合同中应当订立代办服务费条款。物业服务企业不得向业主或者使用人收取手续费等额外费用。

第二十六条 业主、物业使用人应当按照规划行政主管部门批准的设计用途使用物业，不得擅自改变物业使用性质。确需改变的，应当征得利害关系人的同意后，报经相关部门批准，并依

法办理相关手续。

第二十七条 房屋业主或使用人不得随意改变房屋的总体设计功能和公共设施使用功能。确需改变的，应当符合规划设计要求和结构安全标准，并征得相邻业主、使用人和业主委员会的书面同意。

业主或者使用人不得有以下行为：

（一）损坏房屋承重结构，破坏房屋外貌，擅自改变房屋用途；

（二）对房屋的内外承重墙、梁、柱、楼板、阳台、天台、屋面等进行违章凿、拆、搭占等；

（三）存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性危险物品和超过荷载的物品；

（四）利用房屋从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动。

第二十八条 业主或者使用人装饰装修房屋的，在开工前，必须向物业服务企业申报登记。装饰装修房屋必须按照《住宅室内装饰装修管理办法》的规定进行。

物业服务企业对物业装饰装修过程中违反规定的行为，应当采取措施予以制止；对已造成事实的，报告有关部门，依法处理。

第二十九条 住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单

幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主，应当交纳住宅专项维修资金。

住宅专项维修资金的交存、使用和管理按照《住宅专项维修资金管理办法》和《河津市住宅专项维修资金管理实施细则》的规定执行。

第三十条 物业共用部位、共用设备、共用设施设备的大修、中修和更新、改造费用在国家规定的质量保修范围和保修期限内的由原建设单位负责，保修期满后应当通过专项维修资金予以列支，不得计入物业服务支出或者物业服务成本。

本办法中物业共用部位、共用设备、共用设施包括：

（一）共用部位：一般包括建筑物的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及外墙、门厅、楼梯间、走廊、楼道、扶手、护栏、电梯井道、架空层及设备间等；

（二）共用设备：一般包括电梯、水泵、水箱、避雷设施、消防设备、楼道灯、电视天线、发电机、变配电设备、给排水管线、电线、供暖、落水管、单元门等；

（三）公用设施：一般包括道路、散水、绿地、人造景观、围墙、大门、宣传栏、路灯、排水沟、渠、池、污水井、化粪池、垃圾容器、污水处理设备、机动车（非机动车）停车设施、休闲娱乐设施、消防设施、安防监控设施、人防设施、垃圾转运设施以及物业服务用房。

第三十一条 建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定，应当优先提供给本物业管理区域内的业主、物业使用人使用。停车位不得转让给物业管理区域外的单位、个人。

占用物业管理区域内的道路或者其他场地停放机动车辆的，物业服务企业应当加强车辆停放管理，及时制止乱停乱放，确保消防通道和道路畅通。

第三十二条 建设单位违反本办法的规定，有下列行为之一的，由市住建局按照国务院《物业管理条例》、《山西省物业管理条例》相关规定给予处罚：

（一）未通过招投标的方式选聘物业服务企业或者未经批准，擅自采用协议方式选聘物业服务企业的；

（二）擅自处分属于业主的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权的；

（三）不移交有关资料的；

（四）在物业管理区域内不按照规定配置必要的物业管理用房的。

第三十三条 物业服务企业违反本办法的规定，有下列行为之一的，由市住建局按照国务院《物业管理条例》、《山西省物业管理条例》相关规定给予处罚：

（一）将一个物业管理区域内的全部物业管理一并委托给他

人的；

（二）挪用专项维修资金的；

（三）解除物业服务合同后不移交有关资料的。

第三十四条 建设单位和物业服务企业办理物业的交接验收手续时，物业服务企业应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验。

未经查验办理交接手续，物业共用部位、共用设施设备存在缺陷给业主造成损害的，由物业服务企业承担责任。

第三十五条 物业服务企业要求提前解除物业服务合同，应提前两个月告知业主委员会，并按规定做好各项移交工作。

业主大会决定解聘物业服务企业，业主委员会应当提前两个月通知物业服务企业。

第三十六条 建设单位、物业服务企业、业主和物业使用人违反本办法的规定，有下列行为之一的，由市住建局按照国务院《物业管理条例》、《山西省物业管理条例》相关规定给予处罚：

（一）擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途的；

（二）擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地，损害业主共同利益的；

（三）擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的。

第三十七条 业主大会和业主委员会应当积极配合物业服务

企业，对任意弃置垃圾、高空抛物、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道、拒付物业服务费、拒绝交纳住宅专项维修资金等损害业主合法权益的行为，有权依照法律、法规以及管理规约，要求行为人停止侵害、消除危险、排除妨害、赔偿损失。

在物业管理活动中，业主委员会为维护物业管理区域内业主共同权益的需要，经业主大会决定，可以以业主委员会名义依法提起诉讼。业主对侵害自己合法权益的行为，可以依法向人民法院提起诉讼。

物业存在安全隐患，危及公共利益及他人合法权益时，责任人应当及时维修养护，有关业主应当给予配合。责任人不履行维修养护义务的，经业主大会或者业委会同意，可以由物业服务企业维修养护，费用由责任人承担。

第三十八条 违反物业服务合同约定，业主逾期不交纳物业服务费用的，业主委员会应当督促其限期交纳；逾期仍不交纳的，物业服务企业可以向人民法院起诉。

物业服务企业不得采取停水、停电的方式催缴物业服务费用。

第三十九条 各相关行政机关及其工作人员未按规定履行职责，严重影响本行政区域物业管理的，依法追究责任；玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十条 本办法自 2022 年 12 月 1 日起施行，有效期五年。

第四十一条 本办法由河津市住房和城乡建设管理局负责解释。

抄送：市委办公室，市人大办公室，市政协办公室。

河津市人民政府办公室

2022 年 11 月 22 日印发
